

**PLANEAMIENTO INTEGRAL – PI**  
**LOS ALTOS DE CASTILLA – AREA 2(27.51 Ha)**  
**DE PREDIO RÚSTICO NO COMPRENDIDO EN PDU PIURA AL 2032**  
Partida Electrónica N° 04066659

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**PROPIETARIO:** LLANAPUCA SAC es propietaria de un AREA 2 (27.51 Ha) según la Partida Electrónica N° 04066659 de un predio rústico que constituyen una superficie total de 27.51 Ha

**UBICACION:** El predio se encuentra ubicado en el Distrito de Castilla, Provincia y Departamento de Piura.

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:** “LOS ALTOS DE CASTILLA” - AREA 2 (27.51 Ha) está ubicado frente a la denominada vía de evitamiento de Sección E-E, que se constituye en el límite de la zona de expansión urbana indicada en el Plan de Desarrollo urbano Piura al 2032, en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura y tiene los siguientes linderos y colindancias respectivas:

- Por el Norte, mediante una línea quebrada de cuatro tramos; 111.26 m., 91.09 m., 42.17 m. y 320.00 m colinda con terrenos de propiedad de Terceros.
- Por el Este, mediante una línea recta de 1 tramo: 467.02 m., y colinda con terrenos de propiedad de Terceros.
- Por el Sur, mediante una línea quebrada de dos tramos: 9.25 m. y 806.27 m. y colinda con la Parcela 8.
- Por el Oeste, mediante una línea recta de 1 tramo: 461.74 m., y colinda con terrenos eriazos exfundo Chapaira y Terela UC 17008, Terrenos de Agrícola Inkaterra SAC.

**COORDENADAS:** La propiedad se encuentra inscrita en Registros Públicos de la Oficina Registral de Piura, y conforma una poligonal que abarca un área gráfica AREA 2 inscrita de 27.51 Ha, con un perímetro total de 2,308.82 metros lineales y a la que le corresponden las siguientes coordenadas:

CUADRO DE COORDENADAS DEL ÁREA INVOLUCRADA UTM WGS-84 ZONA 17 SUR		
	ESTE	NORTE
P1	547959.9780	9431663.0588
P2	547646.4167	9431599.1897
P3	547606.2620	9431612.0715
P4	547576.1564	9431526.0965
P5	547470.6610	9431561.4430
P6	547261.0442	9431150.0265
P7	547270.2898	9431149.6500
P8	548074.2804	9431210.2466
AREA = 27.51 Has		PERIMETRO = 2,308.82 M

**ZONIFICACIÓN:** De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado por Ordenanza No. 122-02-CMPP el 04.09.14 y sus modificatorias el terreno rústico AREA 2(27.51 Ha) se encuentra sin zonificación asignada y fuera de la zona de expansión urbana de Piura; sin embargo es a su vez colindante con ella.

**ACCESIBILIDAD:** Se da a través del eje vial Vía de evitamiento de Sección E-E, vía importante que conecta los terrenos con la trama urbana existente, y posee un alcance interdistrital, regional, nacional.

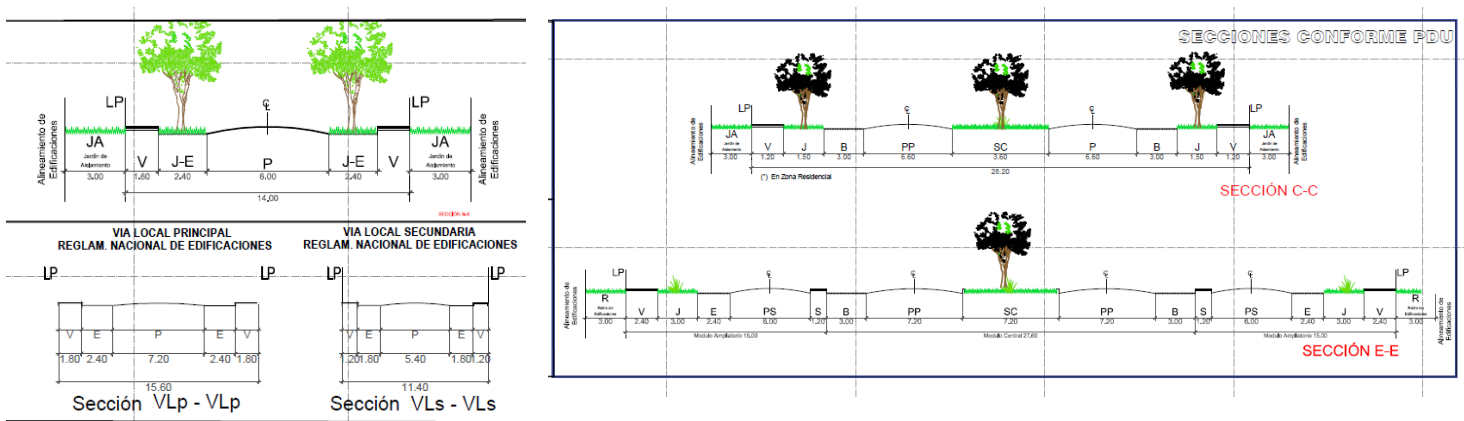
**TOPOGRAFÍA:** El AREA 2 (27.51 Ha) tiene una superficie ligeramente llana en la parte central hacia el noreste y hacia el sureste del predio encontramos una loma con una pendiente de hasta 6%. Abundante vegetación silvestre básicamente seca, presencia de fauna propia de la zona.

**ENTORNO URBANO:** Se identifican por una topografía plana de características desérticas con poca presencia de fauna y flora; lo que ha favorecido a que se desarrollen asentamientos a lo largo del eje de la Vía de Evitamiento de Sección E-E, en la cual se vienen desarrollando proyectos inmobiliarios.

**EVALUACIÓN DE RIESGO:** El estudio elaborado por el equipo profesional conformado por el evaluador de riesgos: Ing. Eddson Carizaile Laurente con reg. CIP N° 190312 y acreditación N° 124-2018-CENEPRED-J, por el Ing. Frank Escusa Arosquipa con reg. CIP N° 206866, responsables del modelamiento hidrológico e hidráulico y por el ingeniero Eduardo Parodi Gonzáles Prada con reg. CIP N° 227100, responsable del análisis de medios satelitales y de la dirección del equipo de profesionales, concluye que:

*“Con la adopción de las medidas de control de riesgos propuestas consistentes en la implementación de un dren interno, que facilite la infiltración de las aguas de escorrentía y el diseño de las áreas urbanas con criterios de optimización hidráulica que viabilicen el tránsito de agua a las zonas de drenaje, así como la adecuación de la zonificación del tipo de suelo, permitirán ponderar el riesgo como tolerable para el proyecto.”*

**RED DE VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES:** La propuesta de Sistema Vial se encuentra de acuerdo al PDU Piura al 2032 vigente y corresponde a las siguientes secciones viales:

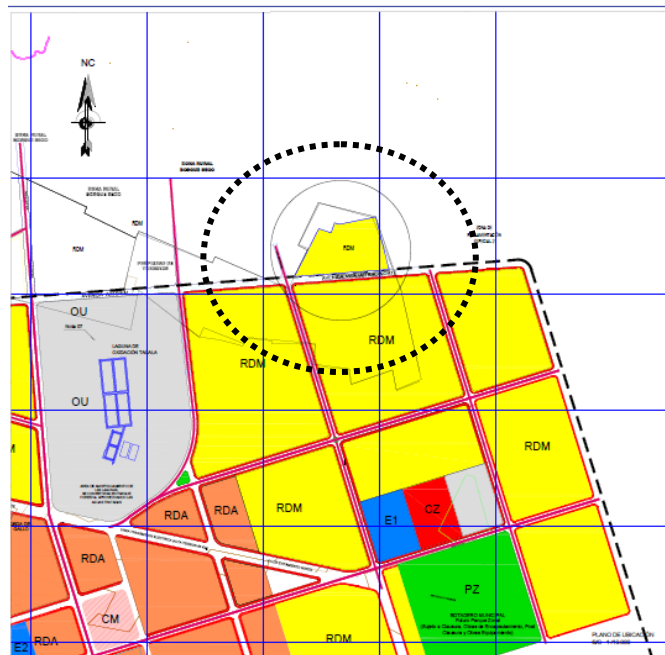


Secciones viales que están contempladas en el PI LOS ALTOS DE CASTILLA, AREA 2(27.51 Ha)

**LOS USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA:** El predio AREA 2 (27.51 Ha) propiedad de LLANAPUCA SAC no tiene uso.

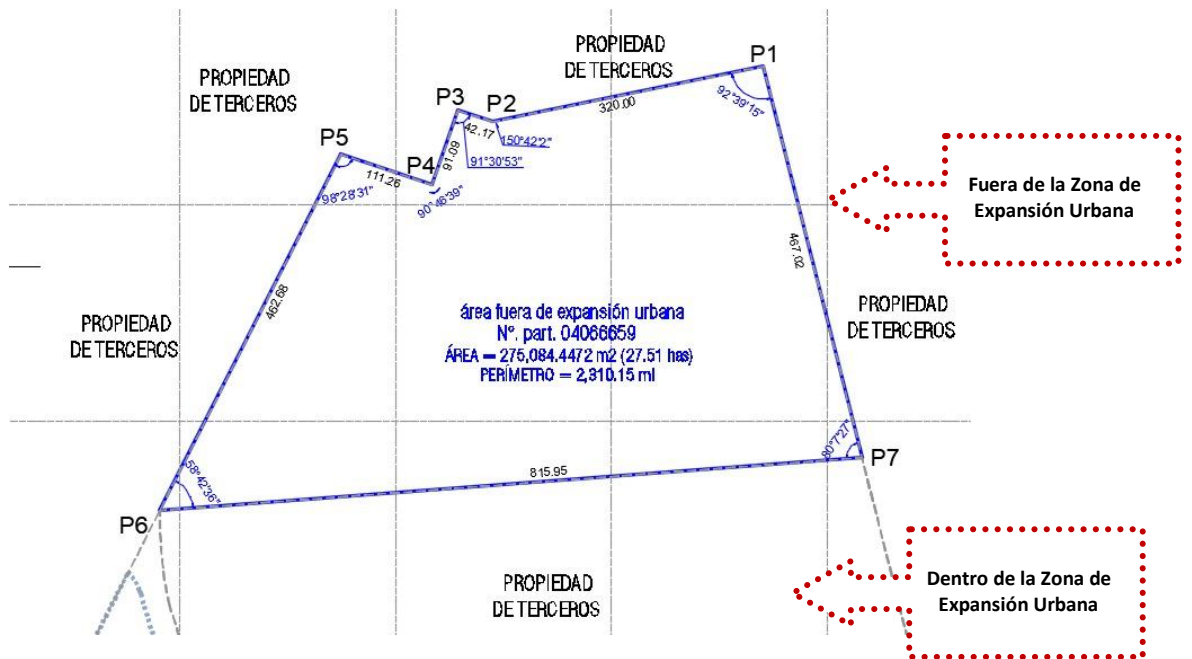


**LA PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA:** La propuesta evidencia que la integración urbana es natural no solo por las vías proyectadas sino por la colindancia del predio en cuestión con la vía de evitamiento y la actual zona de expansión urbana.



Fuente: Elaborado en base al PDU vigente

**DEL PREDIO AREA 2 (27.51 Ha) Y LA ZONIFICACIÓN:** El predio se encuentra al 100% fuera de la zona de expansión urbana:



La Zonificación propuesta está en concordancia con el PDU Piura al 2032, la tendencia de crecimiento urbano en el Distrito de Castilla: así mismo está planteada de la siguiente manera:

<b>CUADRO DE ZONIFICACION AREA 2 (27.51 Ha)</b>				
<b>ÁREA INVOLUCRADA PARA PI = 27.51 Has</b>				
<b>USO</b>			<b>%</b>	<b>AREA (Ha)</b>
<b>ZONIFICACION</b>	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM	92.29	25.54
<b>VIAS</b>	VIA ARTERIAL Y COLECTORAS	V	7.71	1.97
<b>TOTAL AREA DEL PI</b>				<b>27.51</b>
<b>TOTAL AREA DEL PREDIO RÚSTICO INSCRITO</b> Partida Electrónica N° 04066659				<b>27.51</b>

**LA REGLAMENTACIÓN RESPECTIVA:** En cuanto a reglamentación se mantiene los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada uso del suelo propuesto; así como el correspondiente Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 aprobado por Ordenanza Municipal No. 122-02-CMPP y sus modificatorias.